



**GEMEINDE
GONTENSCHWIL**

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

der

GEMEINDE GONTENSCHWIL

Öffentliche Auflage vom 4. April bis 5. Mai 1995

Beschlossen von der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 1995

Der Gemeindeammann:
René Würgler

Der Gemeindeschreiber:
Alfred Müller

Genehmigung:

Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom 23. Januar 1996

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

§ 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1.2 Übergeordnetes Recht

2. Raumplanung

§ 2.1 Planungsgrundsätze

§ 2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung

§ 2.3 Sondernutzungsplanung

§ 2.4 Weitere Planungsinstrumente

3. Bau- und Zonenvorschriften

§ 3.1 Bauzonen

§ 3.1.1 Zoneneinteilung

§ 3.1.2 Grundmasse der Regelbauweise

§ 3.1.3 Einfamilienhauszone E1 und E2

§ 3.1.4 Wohnzone 2, W2

§ 3.1.5 Wohnzonen 3 und 4, W3 und W4

§ 3.1.6 Wohn- und Gewerbebezonen 2, 3 und 4, WG2, WG3 und WG4

§ 3.1.7 Dorfzonen 2 und 3, D2 und D3

§ 3.1.8 Industriezone I und Gewerbezone G

§ 3.1.9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 3.1.10 Hochwassergefährdetes Gebiet

§ 3.2 Landwirtschaftszonen

§ 3.2.1 Zweckbestimmung / Art der Nutzung

§ 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 3.3 Schutzzonen

§ 3.3.1 Naturschutzzone im Kulturland

§ 3.3.1.1 Magerwiesen

§ 3.3.1.2 Artenreiche Heuwiesen

§ 3.3.2 Natur- und Kulturobjekte

§ 3.3.2.1 Hecken

§ 3.3.2.2 Waldränder

§ 3.3.2.3 Baumgärten

§ 3.3.3 Naturschutz im Wald

§ 3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 3.5 Weitere Zone gemäss Art. 18 RPG

§ 3.5.1 Zone „Hasel“

4. Definitionen

§ 4.1 Ausnützung

§ 4.1.1 Mindestausnützungsziffer

§ 4.1.2 Gewerbe

§ 4.1.3 Wohnanteil

§ 4.2 Abstände

§ 4.2.1 Ungleichverteilung der Grenzabstände

§ 4.3 Arealüberbauung

5. Bauvorschriften

§ 5.1 Baureife, Erschliessung

§ 5.1.1 Spezielle Erschliessungsvorschriften

§ 5.1.2 Benützung von Privateigentum

§ 5.2 Technische Bauvorschriften

§ 5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 5.2.3 Weitere technische Bauvorschriften

§ 5.3 Wohnhygiene

§ 5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 5.3.2 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

§ 5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 5.4 Ausstattung

§ 5.4.1 Abstellplätze

§ 5.4.2 Velos, Kinderwagen

§ 5.4.3 Spielplätze

§ 5.4.4 Weitere Vorschriften über die Ausstattung

6. Schutzvorschriften

§ 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 6.1.2 Dachformen, Dachaufbauten und –einschnitte

§ 6.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 6.1.4 Materialablagerungen

§ 6.2 Umweltschutz

§ 6.2.1 Einwirkungen

§ 6.2.2 Lärmschutz

7. Vollzug, Verfahren

§ 7.1 Zuständigkeit

§ 7.2 Gebühren

§ 7.3 Vollzugsrichtlinien

8. Schlussbestimmungen

§ 8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

Bau- und Nutzungsordnung

1. Geltungsbereich

§ 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf allen Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 1.2 Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 2.1 Planungsgrundsätze

¹ Der Gemeinderat kann aufgrund einer Leitbild-Diskussion die wichtigsten Planungsziele definieren.

² Grundlagen bilden die unmittelbar anwendbaren Planungsgrundsätze des übergeordneten Rechts.

§ 2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung

Wo es die Verhältnisse erfordern, erstellt der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten einen Richtplan oder ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzten bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

§ 2.3 Sondernutzungsplanung

¹ Zur Erschliessung neuer Baugebiete und zur Verbesserung bereits überbauter Gebiete kann der Gemeinderat Erschliessungs- und Gestaltungspläne erlassen.

² Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete sind „nur aufgrund von Gestaltungsplänen überbaubar“.

³ Die Bauzone 2. Etappe darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

⁴ In Bauzonen 2. Etappe sind Aus-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Kleinbauten im Rahmen der vorgesehenen Nutzung gestattet, wenn sie der künftigen Planung (Erschliessungs- oder Gestaltungspläne) nicht widersprechen und keine zusätzlichen Erschliessungsmassnahmen erfordern.

§ 2.4 Weitere Planungsinstrumente

¹ Der Gemeinderat kann weitere Planungsinstrumente (Leitbild, Gesamtkonzept Parkierung, Massnahmen- und Sanierungsplan, Landschaftsentwicklungskonzept, Verkehrsrichtplan, öffentlich-rechtliche Verträge, etc.) ausarbeiten.

² Die Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat erlassen und sind behördenverbindlich. Sie entfalten gegenüber den Grundeigentümern keine direkte Rechtswirkung.

3. Bau- und Zonenvorschriften

§ 3.1 Bauzonen

§ 3.1.1 Zoneneinteilung

¹ In der Gemeinde Gontenschwil werden der Bauzonen und der Kulturlandplan in separaten Plänen dargestellt.

² Der Bauzonenplan im Massstab 1:2500 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Zoneneinteilung gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan

Bauzonen

Einfamilienhauszone 1	E1	Hellgelb
Einfamilienhauszone 2	E2	Dunkelgelb
Wohnhauszone 2	W2	Orange
Wohnhauszone 3	W3	Rot
Wohnhauszone 4	W4	Dunkelrot
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	Orange/lila
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	Rot/lila
Wohn- und Gewerbezone 4	WG4	Dunkelrot/lila
Dorfzone 2	D2	Hellbraun
Dorfzone 3	D3	Dunkelbraun
Industriezone	I	Violett
Industriezone (Bedingte Einzonung Mättenfeld)	I	Violett (schraffiert) ¹⁾
Gewerbezone	G	Lila
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	Grau

Kulturlandzonen

Landwirtschaftszone I	Braun
Naturschutzzone	Türkis

Kulturlandzonen überlagerte Nutzungen

Landwirtschaftszone	Horizontal schraffiert
Uferschutzzone	Im Plan nicht dargestellt
Magerwiese	Punktiert
Artenreiche Heuwiese	Vertikal schraffiert
Naturschutz im Wald	Karriert
Baumgärten	Kreis-Raster
Heckenschutz	Hellolive
Waldränder	Im Plan nicht dargestellt

Weitere Festlegungen/Hinweise

Wald	Dunkelolive
Gewässer	Blau
Verkehrsflächen	Weiss
Wertvolle Naturobjekte	Kreis rot
Archäologische Fundstelle	Rhombus rot
Natürliche Aufschlüsse	Dreieck rot
Grundwasserschutzzone	Blaue Linie
Hochwassergefahrenzone	Blaue Punktlinie ¹⁾
Hochspannungsleitung	Grüne Linie
Wanderweg	Rote Linie
Kant. Interessengebiet für Grundwassernutzung	Blaue Strich-Punkt Linie

¹⁾ Bedingte Einzonung Mättenfeld - Beschluss ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 8. April 2013

§ 3.1.2 Grundmasse der Regelbauweise

Für die im Bauzonenplan bezeichneten Bauzonen gelten hinsichtlich Ausnutzungsziffer, Grenzabstände usw. die Massvorschriften der folgenden beiden Tabellen:

Zonen	E1	E2	W2	W3	W4	WG2
Ausnutzungsziffer max.	0.30	0.35	0.45	0.60	0.70	0.80
Ausnutzungsziffer für Wohnen max.	-	-	-	-	-	0.45
Bauweise 1)						
Baumassenziffer	-	-	-	-	-	-
Vollgeschoss max.	1	2	2	3	4	2
Gebäuelänge max. m	30	25	30	40	40	40
Gebäudehöhe (Ebene) max. m 2)	5.50	7.50	7.50	10.50	13.50	7.50
Gebäudehöhe (Hang) max. m 2)	6.00	8.00	8.00	11.00	14.00	8.00
Firsthöhe (Ebene) max. m 2)	8.50	10.50	11.50	15.50	18.50	11.50
Firsthöhe (Hang) max. m 2)	9.00	11.00	12.00	16.00	19.00	12.00
Kleiner Grenzabstand	4	4	4	5	6	5
Grosser Grenzabstand 3)	8	8	8	10	12	8
Mehrlängenzuschlag 4)						
Verminderter Grenzabstand 5)						
Ausbau Untergeschoss 6)	1/3	1/3	1/3	0	0	1/3
ES nach LSV	II	II	II	II	II	III

Fussnoten 1) bis 6) siehe Seite 12

ES: Empfindlichkeitsstufen

LSV: Lärmschutzverordnung

Zonen	WG3	WG4	D2	D3	I	G	Oe
Ausnützungsziffer max.	1.20	1.40	0.60	0.80	-	-	gemäss § 3.1.9 BNO
Ausnützungsziffer für Wohnen max.	0.50	0.60	0.50	0.60	-	-	
Bauweise 1)							
Baumassenziffer max. m3/m2	-	-	-	-	6	3	
Vollgeschoss max.	3	4	2	3	-	-	
Gebäuelänge max. m	50	50	30	30	-	-	
Gebäudehöhe (Ebene) max. m 2)	10.50	13.50	8.00	11.00	13.00	11.00	
Gebäudehöhe (Hang) max. m 2)	11.00	14.00	8.50	11.50	13.50	11.50	
Firsthöhe (Ebene) max. m 2)	15.50	18.50	14.00	17.00	17.00	14.00	
Firsthöhe (Hang) max. m 2)	16.00	19.00	14.50	17.50	17.50	14.50	
Kleiner Grenzabstand	5	6	4	6	4	4	
Grosser Grenzabstand 3)	10	12	6	8	4	4	
Mehrlängenzuschlag 4)							
Verminderter Grenzabstand 5)							
Ausbau Untergeschoss 6)	1/3	1/3	1/3	1/3	1	1	
ES nach LSV	III	III	III	III	III	III	II

Fussnoten 1) bis 6) siehe Seite 11

ES: Empfindlichkeitsstufen

LSV: Lärmschutzverordnung

- 1) In den Einfamilienhauszonen E1 und E2 sind, ausser bei Arealüberbauungen mit verdichteter Bauweise nach § 4.3 nur Gebäude in offener Überbauung gestattet.

In den anderen Bauzonen dürfen Gebäude in geschlossener Überbauung erstellt werden, sofern angebaut wird, oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

- 2) Beschränkungen im Interesse des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (siehe § 6.1.1 Abs. 2 lit. f).

- 3) In den WG-Zonen gilt für Gebäude /-teile, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, statt dem grossen Grenzabstand allseitig der kleine Grenzabstand.

- 4) Für Gebäude, ausgenommen in der Industriezone (I) und in der reinen Gewerbezone (G), mit einer Gebäudehöhe von mehr als 4 m, erhöht sich der Grenzabstand bei einer Gebäudelänge von über 16.00 m um einen Viertel der Mehrlänge, höchstens aber um 4.00 m.

- 5) Verminderter Grenzabstand für gewerbliche Bauten im Erdgeschoss:

Dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.50 m und einer Firshöhe von max. 7.50 m haben einen Grenzabstand von 4.00 m einzuhalten.

In den Wohn- und Gewerbebezonen und in der Industriezone gilt die Gebäude- und Firshöhenbeschränkung des Absatzes 1 nicht.

Für die Gebäude und Gebäudeteile gemäss Absätze 1 und 2 kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

- 6) Am Hang dürfen zwei Drittel der Fassadenlänge des Untergeschosses abgegraben werden.

§ 3.1.3 Einfamilienhauszone E1 und E2

¹ Die Einfamilienhauszone E1 ist für eine schonende, der Kretensituation Rechnung tragende, offene Überbauung bestimmt.

² Entlang der Eggstrasse haben sich die Bauten mit Rücksicht auf die landschaftlich reizvolle Seitenmoräne unauffällig und harmonisch einzufügen.

³ Die Einfamilienhauszone E2 ist bestimmt für die offene Überbauung mit Einfamilienhäusern.

⁴ Bezüglich Baukubus, Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung haben sich Neubauten an die bestehende alte Baustruktur anzupassen.

⁵ Nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbebetriebe sind gestattet.

⁶ Im Gebiet „Untere Egg“ („Höhenbeschränkung gemäss Ziff. 714“, im Bauzonenplan mit Punktraster markiert) gilt eine Höhenbeschränkung in der Art und Weise, dass die oberste Wohngeschosskote mindestens 1.00 m unter dem Niveau des Untere-Egg-Weges liegt.

⁷ Der Untere-Egg-Weg darf ab Einmündung Birkenweg nach Norden nicht als Er-schliessungsstrasse benützt werden.

§ 3.1.4 Wohnzone 2, W2

¹ Die Wohnzone W2 ist bestimmt für Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser.

² Nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbebetriebe sind gestattet.

§ 3.1.5 Wohnzonen 3 und 4, W3 und W4

¹ Die Wohnzonen W3 und W4 sind bestimmt für Mehrfamilienhäuser.

² Nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbebetriebe sind gestattet.

§ 3.1.6 Wohn- und Gewerbe-zonen 2, 3 und 4, WG2, WG3 und WG4

¹ Die Wohn- und Gewerbe-zonen sind bestimmt für Wohn- und höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe

² Diese sollen ihre Umgebung nach Immissionen und kubischer Erscheinung nicht übermässig stören.

§ 3.1.7 Dorfzonen 2 und 3, D2 und D3

¹ Die Dorfzonen dienen der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie sind bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung.

⁵ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegel ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

⁶ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 3.1.8 Industriezone I und Gewerbezone G

¹ Die Industriezone I und die Gewerbezone G sind für mässig, störende industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt.

² Wohnungen für Hauswarte und Betriebspersonal dürfen nur errichtet werden, soweit deren Anwesenheit aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist. In der Gewerbezone ist auch eine Wohnung für den Betriebsinhaber möglich.

³ Reine Wohnbauten sind nicht gestattet.

⁴ Über farbliche Gestaltung und Bepflanzung entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

⁵ In der Industriezone I im Gebiet „Winterlig“ haben sich Neubauten bezüglich Gestaltung und Farbgebung ins Landschaftsbild einzuordnen. Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 650 m.ü.M. nicht überschreiten. Die Dächer sind als Schrägdächer auszubilden. Der höchste Punkt des Daches darf nicht höher sein als 655 m.ü.M. Die maximale Gebäudelänge beträgt 50.00 m. In technisch bedingten Fällen können Ausnahmen für einzelne Aufbauten (Kamine, Liftaufbauten, usw.) bewilligt werden.

Die Gebäude und deren Umgebung sind mit Sorgfalt zu gestalten. Entlang der Zonengrenze sind aufgrund eines Umgebungsplanes Bepflanzungen anzulegen, um das Gebiet in die Landschaft einzugliedern.

⁶ In der Industriezone I im Gebiet „Mättenfeld“ (bedingte Einzonung) im Bauzonenplan schraffiert, gelten zu Abs. 1 bis 4 folgende Bestimmungen:

- a) Es sind einzig Nutzungen gemäss Konzept (gemäss Anhang Planungsbericht: Bebauungskonzept, Stand 25. Oktober 2010) der bedingten Einzonung "Mättenfeld" zulässig. Verkaufsnutzungen bis 900 m² sind zulässig, sofern die Güter in direktem Zusammenhang mit den zugelassenen Nutzungen stehen und mehrheitlich vor Ort produziert werden.
- b) Der Anschluss an das übergeordnete Strassennetz hat hauptsächlich über die Zetzwilerstrasse und die Industriestrasse zu erfolgen.
- c) Bei dem Ausbau der Industriestrasse (kantonale Radroute) sind die Bedürfnisse des Radverkehrs mit einzubeziehen.
- d) Auf den Erschliessungsplan kann verzichtet werden, sofern mit einem öffentlich rechtlichen Vertrag die Erschliessung gemäss Erschliessungskonzept der bedingten Einzonung sichergestellt wird.
- e) Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung ein Mobilitätskonzept einfordern.
- f) Entlang der Bauzonengrenze sind Bepflanzungen mit einheimischen Pflanzen anzulegen, um das Gebiet in die Landschaft einzugliedern. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.
- g) Die Bauten müssen so geplant werden, dass eine spätere Aufstockung bis zur zulässigen Maximalhöhe (Gebäudehöhe oder Firsthöhe) realisierbar ist (ausgenommen Bauten welche aufgrund ihrer geringen Gebäudefläche nicht geeignet sind).
- h) In Abweichung zu den Höhenbestimmungen gemäss § 3.1.2 gelten innerhalb dieser Zone folgende Höhen: Gebäudehöhe 15 m, Firsthöhe 19 m.
- i) Dachflächen sind zu nutzen: Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen ist für alle Dachformen zu prüfen, wenn ihre Form und Ausrichtung es erlauben.
- j) Untergeschosse sind vorzusehen wenn bestimmte Betriebsnutzungen aufgrund ihrer Art in diesen angelegt werden können (z.B. Technik, Lager u.ä.) und die Betriebsorganisation und -nutzung dies zulassen. Der Hochwasserschutz ist dabei zu berücksichtigen.
- k) Pro Betrieb sind maximal 16 oberirdische Parkplätze zugelassen. Zusätzliche sind unterirdisch oder in die Gebäude integriert anzuordnen (Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen).
- l) Grössere Parkflächen mit mehr als 16 Parkfeldern gemäss Konzeptplan sind befristet zugelassen. Spätestens bei einer Bebauung dieser Flächen sind diese Parkfelder unterirdisch oder in ein Gebäude integriert anzulegen.

- m) Die überlagerte Hochwassergefahrenzone dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse. Der Gefährdungssituation ist angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.
- n) Wer in der Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.
- o) Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen namentlich für grosse Sachwerte (Technik, Lager) und weitergehende Massnahmen verfügen.
- p) Sofern im Gebiet "Mättenfeld" innert 5 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung nicht mehr als 2/3 der gemäss Konzept vorgesehenen Flächen für Bauten und Anlagen realisiert sind, fällt die bedingte Einzonung für die noch unüberbauten Flächen dahin und es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.¹⁾

§ 3.1.9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

³ Die gesamte Zone Oe „Wannental“ dient der Nutzung des Zentrums für Behinderte. Die baulichen Massnahmen müssen sich gemäss § 6.1.1 Abs. 1 BNO in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.

Im blau schraffierten Teil der Zone Oe „Wannental“ sind die bestehenden Hochbauten grundsätzlich in ihrem Volumen zu erhalten. Die bestehenden Hochbauten dürfen aus-, umgebaut, umgenutzt und in geringfügiger Masse erweitert sowie wieder aufgebaut werden. Die Freifläche ist als Parkanlage zu erhalten.

¹⁾ Bedingte Einzonung Mattenfeld - Beschluss ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 8. April 2013

Im rot schraffierten Teil der Zone Oe „Wannental“ sind 1-geschossige, unbewohnte Bauten, bis zu einer Gebäudehöhe von max. 4.20 m und einer Totalfläche von max. 200 m² zulässig.

Im grün schraffierten Teil der Zone Oe „Wannental“ sind einzelne, in der Regel freistehende Bauten und Anlagen für Kleintierhaltung bis zu 15 Stück und 5 m² pro Stück zulässig. Im Spezialfall dürfen max. zwei der erwähnten Bauten zusammengefasst werden.

Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Der Bestand ist zu erhalten, abgehende Bäume sind möglichst wieder zu ersetzen. Neupflanzungen sind erwünscht. ¹⁾

⁴ Die Zone Oe „Neumättli“ ist für Bauten und Anlagen zu Sport- und Erholungszwecken im öffentlichen Interesse bestimmt, wie offene Spielfelder und Sportanlagen, Garderobengebäude, Geräteräume durch dergleichen. Sporthallen sind nicht zulässig.

Der Gemeinderat legt die Lage, Baumasse und Abstände sowie Erschliessung und Parkierung unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interesse fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. ¹⁾

§ 3.1.10 Hochwassergefährdetes Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen. ²⁾

¹⁾ Schaffung Zone Oe „Wannental“ und „Neumättli“ – Beschluss Einwohnergemeindeversammlung vom 23. Juni 2000

²⁾ Bedingte Einzonung Mättenfeld - Beschluss ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 8. April 2013

§ 3.2 Landwirtschaftszone

§ 3.2.1 Zweckbestimmung/Art der Nutzung

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenunabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftliche, Interessen entgegenstehen.

§ 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für alle Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und –längen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 3.3 Schutzzonen

§ 3.3.1 Naturschutzzone im Kulturland

¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Aufforstung nicht gestattet.

³ Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

⁴ Besondere Bestimmungen in den Pflege- und Bewirtschaftungsvereinbarungen bleiben vorbehalten.

§ 3.3.1.1 Magerwiesen

¹ Magerwiesen sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf nährstoffarmem Untergrund.

² Der charakteristische Pflanzenbestand muss gefördert oder erhalten werden. Er darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie der Umbruch sind nicht gestattet.

³ Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.

⁴ Aufforstungen sind nicht erlaubt.

⁵ Für Mindererträge auf Magerwiesen können entsprechende Beitragszahlungen geleistet werden.

⁶ Besondere Bestimmungen in den Bewirtschaftungsvereinbarungen bleiben vorbehalten.

§ 3.3.1.2 Artenreiche Heuwiese

¹ Artenreiche Heuwiesen sind relativ extensiv genutztes Grünland mit erhaltenswerten Pflanzenbeständen auf nährstoffarmem Untergrund.

² Der artenreiche Pflanzenbestand soll erhalten werden. Daher ist die bisherige Nutzung als Heuwiese beizubehalten.

§ 3.3.2 Natur- und Kulturobjekte

§ 3.3.2.1 Hecken

¹ Die im Nutzungsplan bezeichneten Hecken (inkl. Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich wertvoll und dürfen nicht gerodet werden.

² Sie sind abschnittsweise zu pflegen.

³ Eine Rodung aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt ausserhalb der Bauzonen voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

⁴ Diese Schutzzone schliesst einen Streifen von mindestens 1 Meter, ab der Stockgrenze gemessen, ein. Sie ist in den Nutzungsplänen nicht separat ausgeschieden.

§ 3.3.2.2 Waldränder

¹ Die Waldränder sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll.

² Zur Erhaltung oder Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen Strauchsaumes bzw. ihres stufigen Aufbaus sind sie periodisch zu verjüngen.

³ Vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird.

§ 3.3.2.3 Baumgärten

Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Bäumen und Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll womöglich erhalten bleiben.

§ 3.3.3 Naturschutz im Wald

¹ Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Waldbestände zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht oder durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.

² Die auf diese Ziele und Bestimmungen ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan festgelegt, für den Privatwald in den „Richtlinien zum Vollzug Naturschutz“ gemäss § 7.3.

§ 3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 3.4.1 Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftzone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 3.2.1 Abs. 1.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagel-

schutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 3.5 Weitere Zone gemäss Art. 18 RPG

§ 3.5.1 Zone „Hasel“

¹ Die Spezialzone „Hasel“ dient der Klinik-, Heimstätten- oder ähnlichen Nutzungen, welche im öffentlichen Interesse liegen. Wohnnutzungen, welche nicht zur zonengemässen Nutzung zählen, sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Ein Gastronomiebetrieb in engem Zusammenhang mit der zonengemässen Nutzung ist erlaubt.

² Innerhalb des schraffierten Bereichs für Hochbauten dürfen Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Ausübung der zulässigen Nutzung gemäss Abs. 1 erforderlich sind.

³ Im übrigen Teil der Zone dürfen Kleinbauten, Anlagen und Parkplätze, die die Hauptnutzung des Betriebs fördern, wie Sport- und Kuranlagen und dergleichen, für den internen Gebrauch erstellt werden.

⁴ Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Die Bauten und Anlagen haben den Anforderungen des Ortsbildschutzes zu entsprechen und sich gut in das Landschaftsbild einzufügen. Die Grün- und Belagsflächen sind hinsichtlich der Förderung der Lebensraumvernetzung angemessen zu gestalten und auszustatten. Deren Gestaltung soll mit standortgerechter Bepflanzung (z.B. Hecken) erfolgen.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. ¹⁾

¹⁾ Schaffung Zone „Hasel“ – Beschluss Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2010

4. Definitionen

§ 4.1 Ausnützung

§ 4.1.1 Mindestausnützungsziffer

¹ Wird die Parzelle nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die zonenmässige Ausnützungsziffer erreicht werden kann.

² Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

§ 4.1.2 Gewerbe

¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

§ 4.1.3 Wohnanteil

¹ In der Tabelle § 3.1.2 „Grundmasse der Regelbauweise“ sind für die Zonen WG2, WG3, WG4, D2 und D3 maximale Wohnanteile festgelegt. Sie sind parzellen- oder gebäudeweise einzuhalten.

² Der Wohnanteil entspricht dem Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Bruttogeschossfläche.

³ Die Übertragung von Wohnanteilen ist zulässig, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 4.2 Abstände

§ 4.2.1 Ungleichverteilung der Grenzabstände

- ¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarungen ungleich verteilt werden.
- ² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.
- ³ Erdregister von Wärmepumpen müssen einen Abstand von 2.00 m aufweisen.

§ 4.3 Arealüberbauung

- ¹ Die Arealüberbauung mit verdichteter Bauweise bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens in den Zonen E2, W2, W3, WG2, WG3, D2 und D3 im Rahmen der vorliegenden BNO.
- ² Arealüberbauungen in verdichteter Bauweise sind nur zulässig, sofern die gemäss nachstehender Tabelle aufgeführten, minimalen Arealflächen ausgewiesen sind.
- ³ Die Ausnützungsziffer erhöht sich gemäss nachstehender Tabelle.
- ⁴ Die Anzahl Vollgeschosse bleibt gemäss folgender Tabelle beschränkt.

Zonen	Min. Arealflächen m ²	Ausnützungsziffer	Anzahl Vollgeschosse
E2	2000	0.35 – 0.40	2
W2	3000	0.50 – 0.55	2
W3	4000	0.65 – 0.70	3
WG2	3000	0.80 – 0.85	3
WG3	4000	1.20 – 1.30	4
D2	3000	0.65 – 0.70	2
D3	3000	0.85 – 0.90	3

- ⁵ In der Zone E2 sind dabei Reihen- und Flächensiedlungen zugelassen.
- ⁶ Die Ausführung der Überbauung muss vor Erteilung der ersten Baubewilligung durch Anmerkung im Grundbuch gesichert werden. In dieser sind alle Masszahlen betreffend Geschosszahl, Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Art der Nutzung einzutragen.
- ⁷ Beim Bau von Arealüberbauungen kann die Baubewilligungsbehörde vorschreiben, dass Wohnungen so erstellt und eingerichtet werden, dass sie sich für gehbehinderte Personen eignen.

5. Bauvorschriften

§ 5.1 Baureife und Erschliessung

§ 5.1.1 Spezielle Erschliessungsvorschriften

¹ Entlang von Kantonsstrassen sind rückwärtige Erschliessungen anzustreben.

² Bestehende Privatstrassen mit einer Fahrbahnbreite von in der Regel 4.00 m kann die Gemeinde übernehmen, wenn diese fachtechnisch einwandfrei ausgeführt sind und strassenbautechnische Minimalanforderungen erfüllen.

§ 5.1.2 Benützung von Privateigentum

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung sind Sache des Gemeinderates.

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 5.2 Technische Bauvorschriften

§ 5.2.1 Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 5.2.2 Energiesparmassnahmen

¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr im vollen Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

§ 5.2.3 Weitere technische Bauvorschriften

¹ Der Baugrund von Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist ausreichend zu entwässern, und die Gebäude selbst sind gegen Feuchtigkeit zu isolieren.

² Fussböden und Wände von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen müssen vom angrenzenden Erdreich ausreichend isoliert sein.

§ 5.3 Wohnhygiene

§ 5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

² Alle Räume, Gänge und Treppen müssen ihrem Zweck entsprechend belichtet und belüftbar sein.

³ Wohn- und Schlafräume mit ausschliesslich gegen Norden gerichteten Fenstern sind in Mehrfamilienhäusern nicht zulässig.

⁴ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können.

⁵ Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmasse) mindestens 1/8 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m² zu betragen.

⁶ Räume, die zu Wintergärten, resp. zu Veranden oder verglasten Balkonen, Fenster oder Türen aufweisen, bedürfen aus hygienischen Gründen einer anderen direkt nach aussen führenden Lüftungsmöglichkeit.

⁷ Für Badezimmer und Aborte können künstliche Belüftung und Beleuchtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.

§ 5.3.2 Raumgrößen, Fenstergrößen, Nebenräume

¹ In Mehrfamilienhäusern mit vermietbaren Wohnungen gelten folgende Mindestflächen für Wohnräume:

- Wohnzimmer 24.00 m² (in Verbindung mit Wohnküche oder Wohndiele 18.00 m²)
- Elternzimmer 14.00 m²
- Kinderzimmer 12.00 m²
- Wohnküche 12.00 m²
- Wohndiele 6.00 m²

² In allen Wohnbauten sind folgende Raumhöhen einzuhalten:

- Die Mindesthöhe der Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, zwischen Fussboden und Decke gemessen, beträgt 2.30 m
- Dachzimmer, die als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume benützt werden, müssen eine Mindesthöhe von 2.20 m über der Hälfte der Bodenfläche aufweisen.

³ Die Minimalhöhe der Keller beträgt 2.20 m.

⁴ Beim Ausbau bestehender Bauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen, wenn keine gesundheitspolizeilichen Nachteile zu befürchten sind.

⁵ Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern darf dieses Mass auf 0.90 m reduziert werden.

⁶ Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m; diejenige von Balkonbrüstungen 1.00 m.

⁷ Geländer- und Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

⁸ In Mehrfamilienhäusern sind Abstellräume von mindestens 5.00 m² pro Wohnung zu schaffen, entweder in einem gut zugänglichen Dachraum (Estrich), im Keller oder auf den Geschossen.

§ 5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

§ 5.4 Ausstattung

§ 5.4.1 Abstellplätze

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

² Die nicht für die Besucher vorgesehenen Abstellplätze müssen bei Mehrfamilienhäusern unterirdisch angelegt oder überdeckt werden, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind.

³ In den Dorfzonen ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen.

⁴ Die Besucherparkplätze bei Mehrfamilienhäusern sind speziell zu bezeichnen.

§ 5.4.2 Velos, Kinderwagen

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen, (in der Regel mind. 2.50 m² pro Wohnung).

§ 5.4.3 Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen mit verdichteter Bauweise sind an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen.

² Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielfläche hat gesamthaft mindestens 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

³ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

⁴ Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen.

⁵ Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

§ 5.4.4 Weitere Vorschriften über die Ausstattung

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind für die Kehrriechtabfuhr Abstellplätze oder –nischen für Container auf privatem Grund zu erstellen.

² Für Hausbriefkästen sind die Bestimmungen der PTT-Betriebe massgebend.

³ Diese Anlagen haben auch dem Landschafts- und Ortsbildschutz Rechnung zu tragen.

6. Schutzvorschriften

§ 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 6.1.1 Allgemeine Anforderungen

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung
- f) Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen;

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e) Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann, und
- f) Terrainanpassungen vorschreiben, um bei übermässiger Gebäudehöhe die in Erscheinung tretende Gebäudehöhe zu reduzieren.

§ 6.1.2 Dachformen, Dachaufbauten und Einschnitte

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

² In den Zonen E1, E2, W2, W3, WG2, WG3, D2 und D3 sind nur Steildächer gestattet. Ausnahmen von dieser Bestimmung sind in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3 im Rahmen von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen möglich, sowie für Kleinbauten und provisorische Bauten, sofern keine ästhetischen Nachteile zu befürchten sind. Weiter sind im Gebiet „Äbnet“ gemäss Perimeterfläche / Erschliessungsbereich des Erschliessungsplanes „Äbnet“ vom 22. Oktober 2008 unter besonderer Beachtung von Abs. 1 zusätzlich Flachdachbauten erlaubt. ¹⁾

³ Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

⁴ Die zulässige Kniestockhöhe beträgt 1.20 m.

§ 6.1.3 Aussenraumgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das nötigste zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen bei der Baubewilligung.

⁴ Stützmauern müssen, soweit nötig, mit einem Schutzgeländer versehen werden.

⁵ Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen an die Grenze gestellt werden.

⁶ Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen.

⁷ Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen und auch eine Bepflanzung anordnen.

¹⁾ Ergänzung Flachdachbauten im Gebiet „Äbnet“ - Beschluss Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2010

⁸ Die Umgebung ist ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen.

⁹ Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höhergelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefergelegenen Terrain kein Schaden erwächst.

§ 6.1.4 Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für die Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Gewerbe- und Industriezonen bewilligt werden.

² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerungen und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

§ 6.2 Umweltschutz

§ 6.2.1 Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 6.2.2 Lärmschutz

¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

² Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7. Vollzug und Verfahren

§ 7.1 Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

² Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³ Wasser-, Energieversorgung und Kanalisation werden durch spezielle Reglemente geregelt.

§ 7.2 Gebühren

Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 7.3 Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz. Darin werden Nutzung und Unterhalt von Schutzzonen und –objekten festgelegt.

8. Schlussbestimmungen

§ 8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die bestehende Bau- und Nutzungsordnung vom April 1993 aufgehoben.

² Der Bauzonenplan 1:2500 und der Kulturlandplan 1:5000 vom 7. April 1993 bleiben bis zu der nächsten ordentlichen Ortsplanungsrevision unverändert in Kraft.